



**LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU**  
*Lahti University of Applied Sciences*

# KIINTEISTÖN HALLINTO JA TULOVEROTUS

Case: Yritys X Oy

LAHDEN  
AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalous  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Taloushallinto  
Opinnäytetyö  
Kevät 2014  
Henri Simuna

Lahden ammattikorkeakoulu  
Koulutusohjelma

SIMUNA, HENRI:

Kiinteistön hallinto ja tuloverotus  
Case: Yritys X Oy

Taloushallinnon opinnäytetyö, 39 sivua

Kevät 2014

TIIVISTELMÄ

---

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia, kuinka kiinteistön hallinto ja tuloverotus eroavat omistusmuodosta johtuen. Tutkimuksen tutkimusrakenne jaettiin kiinteistön hallintoon, tuloverotukseen ja tutkimuksessa mukana olleen case-yrityksen tilanteeseen. Opinnäytetyössä mukana oli kolme vaihtoehtoista omistusrakennetta. Tarkasteltavia omistusmuotoja olivat: yrittäjä omistaisi kiinteistön, elinkeinotoimintaa harjoittava yhtiö omistaisi kiinteistön tai kiinteistön hallintaan perustettu niin kutsuttu tavallinen kiinteistöosakeyhtiö.

Opinnäytetyö toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimusmetodina käytettiin teemahaastattelua case-yrityksen omistajan kanssa. Tietoperustassa keskityttiin kiinteistön hallinnon hoitoon sekä tuloverotukseen eri omistusrakenteiden näkökulmasta. Opinnäytetyön tietoperusta rakentui alan kirjallisuuteen, Verohallinnon ohjeistuksiin sekä voimassaolevaan lainsäädäntöön. Opinnäytetyön empiirisessä osassa tutkittiin kiinteistön omistusrakenteen ja tuloverotuksen vaikutuksia Case-yrityksen tilanteen mukaan.

Työssä kartoitettiin case-yritykselle tarkoituksenmukaisin omistusmuoto kiinteistön omistukseen. Kiinteistön omistaa elinkeinotoimintaa harjoittava yhtiö, joka vuokraa tiloja ulkopuolisille yrityksille ja käyttää osaa kiinteistöstä omaan elinkeinotoimintaansa.

Työn tuloksena löytyi case-yritykselle nykytilanteeseen tarkoituksenmukaisin kiinteistön omistusmuoto. Kiinteistön on tarkoituksenmukaisinta omistaa elinkeinotoimintaa harjoittavan case-yrityksen. Kiinteistöä vuokrattaessa yli 50 prosenttia, muodostaa vuokratulot case-yritykselle verotuksessa muun toiminnan tulolähteen. Uuden tulolähteen lisääntyminen tulee yrityksessä huomioida erityisesti kirjanpidossa ja yrityksen tulee täyttää yksi veroilmoitus lisää.

Asiasanat: kiinteistön hallinto, tuloverotus

SIMUNA, HENRI:

Property management and income  
taxation

Case: Company X Oy

Bachelor's Thesis in Financial Management, 39 pages

Spring 2014

## ABSTRACT

---

The aim of this study was to explore how real estate management and income taxation vary depending on the form of ownership. This study is divided into three parts: real estate management, income taxation and the case-company's conditions. The real estate forms of ownership were entrepreneurship, business company and real estate corporations.

This thesis was done as a qualitative case study. The study material was collected mainly with theme interviews. This thesis focuses on real estate administration and rent income taxation. The sources for the theoretical section of this study include professional literature, Finnish Tax Administration's instructions and legislation. The empirical section of this thesis compared property managements and income taxation for the case company.

This study looks for a practical form of ownership from the perspective of the case-company. The real estate is owned by the case-company. The case company rents parts of the real estate and company also uses parts of the real estate for running its own business.

This study founds a practical form of ownership for the case-company to own real estate. It is practical for the case company to own the real estate. If the case company rents more than 50 percent of the real estate, the rent income forms a new source of income. The case company must take this new income into account especially in its bookkeeping. Also the company fills in one more tax return.

Key words: real estate administration, income taxation

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen taustaa	1
1.2	Aiheen valinta ja raja	2
1.3	Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset	2
1.4	Tutkimusmenetelmät ja rakenne	3
2	KIINTEISTÖN HALLINTO	5
2.1	Kiinteistö osana yrittäjän henkilökohtaista varallisuutta	5
2.2	Kiinteistö ja kirjanpito elinkeinotoimintaa harjoittavassa yhtiössä	7
2.3	Kiinteistöosakeyhtiö	9
2.4	Päätöksenteko kiinteistöosakeyhtiössä ja tavanomaisessa osakeyhtiössä	11
2.4.1	Yhtiökokous	12
2.4.2	Hallitus	13
2.4.3	Toimitusjohtaja	14
2.5	Yhteenveto hallinnon hoidosta ja keskeisimmät erot omistusmuotojen välillä	16
3	KIINTEISTÖN TULOJEN VEROTUS	18
3.1	Kiinteistö osana yrittäjän henkilökohtaista varallisuutta	18
3.1.1	Tulojen veronalaisuus	19
3.1.2	Vuokratulosta tehtäviä vähennyksiä	19
3.2	Kiinteistö elinkeinotoimintaa harjoittavassa yhtiössä	20
3.2.1	Tulolähdejaon merkitys	21
3.2.2	Tiloista pääosa vuokrattu ulkopuoliselle	23
3.2.3	Tilat pääosin omassa käytössä	23
3.3	Kiinteistöosakeyhtiö	24
3.4	Tuloverotuksen yhteenveto	25
4	CASE: YRITYS X OY	28
4.1	Kiinteistön nykytila	28
4.2	Kiinteistön tulevaisuuden näkymät	29
4.3	Omistusmuodon valinta	29
4.4	Tuloverotus ja sen huomioiminen	31
4.5	Johtopäätökset	33

5	YHTEENVETO	34
	LÄHTEET	36

# 1 JOHDANTO

Yritykset tarvitsevat toimintaansa toimitiloja. Toimitilat voivat olla yhtiön omia tai vuokrattuja. Toimitila on määritelty kiinteistöön sisältyvänä rakennettuna tilana, jota käytetään aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuotantoon (Rakli ry 2012, 13). Tässä työssä toimitilana pidetään lisäksi elinkeinotoimintaan tarvittavaa tilaa. Näitä tiloja voivat olla muun muassa kaluston säilytykseen ja huoltoihin tarvittavat tilat. Useat toimitilat voivat sisältyä samaan kiinteistöön. Kiinteistö muodostaa toimitilaa laajemman kokonaisuuden ja tässä työssä tarkastellaan kiinteistön omistukseen liittyvää hallintoa ja siitä saatavien tulojen tuloverotusta.

Suomessa on lukumääräisesti Maanmittauslaitoksen (2013, 11) mukaan 2013 vuoden alussa noin 2,25 miljoonaa tilaa. Tilojen lisäksi kiinteistöihin kuuluvat muun muassa tontit ja kiinteistöille yhteisesti kuuluvat alueet. Kiinteistön luovutuksia tehtiin vuonna 2012 yhteensä 64 702 kappaletta, joista kiinteistökauppoja oli noin 56 150 kappaletta. Käyttötarkoitusten mukaan pääosaosa koski asuinrakentamista, mutta muuta rakentamista ja käyttöä kauppoista koski 8,3 %, joka vastaa lähes 5400 kauppaa vuodessa.

Suomessa oli vuonna 2012 lähes 270 000 yritystä, kun maa- ja metsätalouden toimialat jätetään tarkastelun ulkopuolelle. Yrityksistä ainoastaan 0,2 % eli hieman yli 600 yritystä työllistää yli 250 henkilöä. Lukumääräisesti suurimman ryhmän muodostavat niin kutsutut mikroyritykset, joita oli lähes 249 000 yritystä. Mikroyritykseksi katsotaan yritys, joka työllistää alle kymmenen henkilöä. Suomalainen yrityskenttä muodostuu lukumääräisesti pienistä yrityksistä. (Suomen Yrittäjät 2013.)

## 1.1 Tutkimuksen taustaa

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, kuinka kiinteistön hallinto ja tuloverotus vaihtelevat eri omistusmuodoissa. Yritykset tarvitsevat toimitiloja toimintaansa ja tutkimuksen pääpaino on havainnollisesti ottaa huomioon kiinteistön omistusmuotojen eroavaisuudet hallinnon ja tuloverotuksen näkökulmasta. Tekijän käsityksen mukaan usein mikroyrityksissä ei ole tarpeeksi tietoa, kuinka

omistusmuodot eroavat toisistaan käytännössä ja mitä asioita tulisi huomioida omistusta järjestettäessä.

## 1.2 Aiheen valinta ja rajaus

Tutkimuksen aihe valikoitui tutkijalle case-yrityksen lähtökohdista: kuinka kiinteistön omistus olisi tarkoituksenmukaisin toteuttaa ja mitä asioita tulee ottaa huomioon omistusrakennetta valittaessa. Tutkimuksessa huomioidaan case-yritys ja keskitytään tilanteeseen, jossa osa kiinteistöstä on vuokrattu ulkopuolisille. Case-yrityksen lisäksi tekijän oma mielenkiinto aiheeseen vaikutti aiheen valintaan. Työn tarkoituksena on havainnollistaa eri omistusmuotojen eroavaisuuksia käytännönläheisesti.

Tutkimuksen pääpaino on kiinteistöjen eri omistusmuotojen hallinnon eroavaisuuksien huomioimisessa kiinteistön omistusaikana. Tässä tutkimuksessa omistusmuotoina tarkastellaan suoraan yrittäjän omistamaa kiinteistöä osana hänen henkilökohtaista varallisuuttaan, elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön omistamaa kiinteistöä ja tavallista kiinteistöosakeyhtiötä.

Toisena pääpainoalueena on kiinteistöstä saatavien tulojen verotus. Tuloverotus jaetaan tutkimuksessa kahteen osaan, elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön omistaessa kiinteistön. Ensimmäisessä tilanteessa tiloista yli 50 prosenttia on vuokrattu ulkopuolisille elinkeinotoimintaa harjoittaville yrityksille. Toisessa tilanteessa tiloista alle 50 prosenttia on vuokrattu ulkopuolisille elinkeinotoimintaa harjoittaville yrityksille. Tällöin yhtiö käyttää omassa elinkeinotoiminnassaan yli 50 prosenttia kiinteistön tiloista.

## 1.3 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset

Tutkimuksen tavoitteena on havainnollistaa eri omistusmuotojen hallinnollisia eroavaisuuksia käytännössä. Lisäksi tarkastellaan, kuinka tuloverotus käyttäytyy kiinteistön vuokrauksesta saaduista tuloista eri tilanteissa. Tarkasteltavat tilanteet jakautuvat kiinteistön eri omistusmuotoihin sekä siihen kuinka suuri osa tiloista on vuokrattu ulkopuolisille elinkeinonharjoittajille.

Tutkimuksen päättökysymykset ovat:

- Mikä on tarkoituksenmukaisin omistusmuoto kiinteistön hallintaan case-yrityksessä?
- Miten kiinteistön vuokratulot verotetaan eri tilanteissa?

Päättökysymysten lisäksi tarkastellaan:

- Mitä vaatimuksia vuokratulojen verotus käytännössä tarkoittaa elinkeinotoimintaa harjoittavassa yhtiössä, jossa pääosa tiloista on vuokrattu?

#### 1.4 Tutkimusmenetelmät ja rakenne

Tutkimus tehtiin tapaustutkimuksena eli case-tutkimuksena kvalitatiivisen tutkimuksen menetelmin. Kvalitatiivisen tutkimuksen lähtökohtana on kuvata todellista elämää ja tavoitteena on tutkia asiaa mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara 2000, 153.)

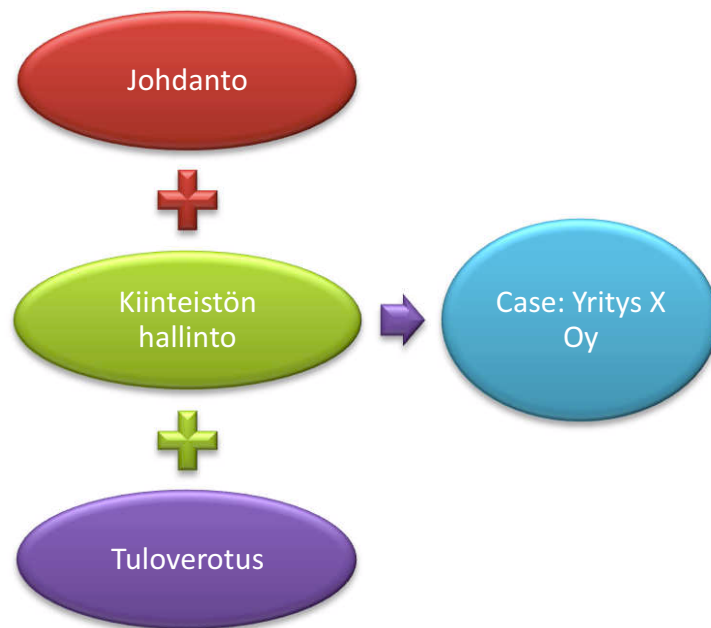
Aikaisempia vastaavia tutkimuksia aiheesta ei ole tiedossa. Tiedossa on tutkimuksia, joissa on keskitytty esimerkiksi vuokratulojen verotukseen.

Tutkimuksen tietoperustassa käsitellään yleisellä tasolla kiinteistön hallintoa ja tuloverotuksesta, jonka jälkeen empiirisessä osassa tutkitaan case-yrityksen näkökulmasta asiaa. Tietoperusta koostuu pääosin alan kirjallisuudesta, voimassaolevasta lainsäädännöstä sekä Verohallinnon linjauksista.

Empiirisessä osuudessa käytettiin teemahaastattelua ja keskustelua yrittäjän kanssa lähtötilanteen selvittämiseksi. Teemahaastattelu yrittäjän suoritettiin maaliskuussa 2014 puhelinhaastatteluna, minkä lisäksi asiasta on käyty keskustelua useampia kertoja. Teemahaastattelun ja keskustelun avulla saatiin tarkempi käsitys, miten kiinteistöä jatkossa tullaan käyttämään ja millaisia asioita opinnäytetyössä olisi hyvä huomioida. Hirsjärven, Remeksen & Sajavaaran (2000, 195) mukaan teemahaastattelu on strukturoidun ja avoimen haastattelun eräänlainen välimuoto. Teemahaastattelussa on haastattelun aihealue tiedossa, josta haastateltava voi vapaasti kertoa. Haastattelussa ei ole tarkkoja kysymyksiä



kuten strukturoidussa haastattelussa ja siksi se ei sisällä tarkkaa järjestystä haastattelussa. Teemahaastattelu soveltuu Hirsjärven & Hurmeen (1988, 38) mukaan, kun halutaan kerätä melko pieneltä määrältä niin sanottua syvätietoa. Heidän mukaansa haastattelun tekijän tulee myös paneutua aiheeseen ymmärtääkseen ja analysoidakseen saatua aineistoa. Kiinteistön käyttötarkoitus on empiirisessä osuudessa tärkeää, jotta voidaan etsiä case-yritykselle tarkoituksenmukaisin tapa hoitaa kiinteistön omistusta. Lisäksi case-osuuden havainnoista saatiin osa tekijän havaintojen avulla.



KUVIO 1. Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyön rakennetta on kuvattu kuviossa 1. Työ koostuu johdannosta sekä kahdesta tietoperustaa sisältävästä luvusta, joita hyödynnetään Case: Yritys X Oy:n tilanteessa. Johdannossa kuvataan, kuinka aihetta käsitellään sekä miten se on valittu. Kiinteistön hallintoa käsittelevä luku perustuu alan kirjallisuuteen sekä voimassaolevaan lainsäädäntöön. Työn kolmannessa luvussa käsitellään tuloverotusta, mikä rakentuu alan kirjallisuudesta, Verohallinnon linjauksista ja ohjeista sekä voimassaolevasta lainsäädännöstä. Neljäs luku käsittelee case-yrityksen näkökulmasta teoriassa käytyjä asioita. Opinnäytetyön viimeisenä lukuna on yhteenveto, jossa työn tulokset käydään lyhyesti läpi.

## 2 KIINTEISTÖN HALLINTO

Kiinteistön hallintoa tarkastellaan opinnäytetyössä kolmesta omistuskulmasta. Ensimmäisenä tutkitaan tilannetta, jossa kiinteistö on osa yrittäjän henkilökohtaista omaisuutta ja yrittäjä omistaa kiinteistön yksin. Yrittäjä vuokraa omistamaansa kiinteistöä elinkeinotoimintaa harjoittavalle yhtiölle ja muille elinkeinotoimintaa tiloissaan harjoittaville yhtiöille.

Toisena tilanteena elinkeinotoimintaa harjoittava yhtiö omistaa kiinteistön. Elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön hallinnosta tutkitaan sitä, mitä asioita on hyvä huomioida ja kuinka kiinteistö mahdollisesti tuo hallinnon hoitoon erityispiirteitä. Tilanteessa kiinteistön omistava yritys käyttää tiloja yhtiön omaan elinkeinotoimintaan sekä vuokraa tiloja ulkopuolisille yrityksille.

Kolmanneksi tutkitaan tilannetta, jossa kiinteistön hallintaa varten olisi perustettu oma kiinteistöosakeyhtiö. Tutkimuksessa keskitytään niin kutsuttuun tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön. Kiinteistöosakeyhtiön ja elinkeinotoimintaa harjoittavan osakeyhtiön hallintoa koskevat samat säännökset.

Opinnäytetyössä kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisterilain 2 §:n mukaista kiinteistöä, joka merkitään kiinteistörekisteriin. Kiinteistönä kiinteistörekisteriin merkitään muun muassa tila, tontti ja yleiset alueet. (Kasso 2010a, 4.)

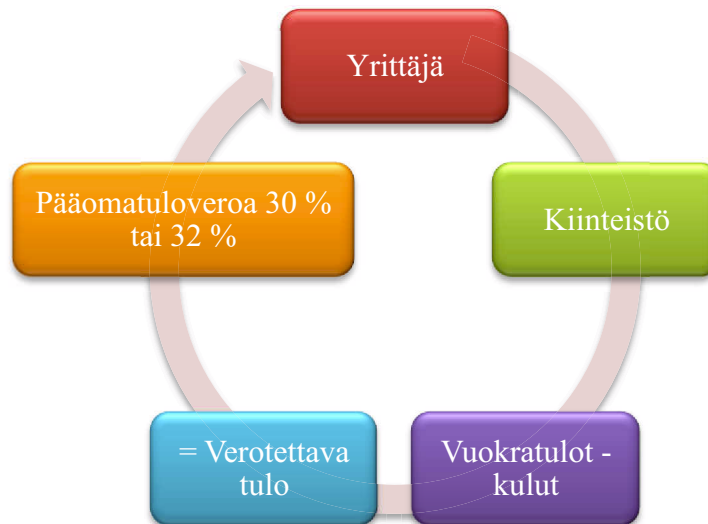
Opinnäytetyössä perehdytään erityisesti kiinteistöihin, jotka ovat tiloja ja tontteja sekä sisältävät rakennetun kiinteistön.

### 2.1 Kiinteistö osana yrittäjän henkilökohtaista varallisuutta

Kiinteistön ollessa yrittäjän henkilökohtaista omaisuutta on omistajalla käyttöoikeus kiinteistöön lainsäädännön ja normaalin oikeuden sallimissa rajoissa. (Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 38.) Tässä tutkimuksessa yrittäjällä tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka harjoittaa elinkeino- tai ammattitoimintaa omistamansa osakeyhtiön kautta.

Hallinnollisesti kiinteistöjen omistus suoraan osana yrittäjän henkilökohtaista varallisuutta on kevyttä ilman erityisiä yhtiörakenteita. Erityisesti tilanteessa,

jossa hallinnoitavien kiinteistöjen määrä on vähäinen käsittäen muutamia kiinteistöjä, ei yrittäjälle synny kirjanpitovelvollisuutta. (Kulovaara 2012, 137.)



KUVIO 2. Keskinäinen riippuvuus kiinteistön ollessa osana yrittäjän henkilökohtaista varallisuutta

Yllä olevassa kuviossa 2 on kuvattu kiinteistön vuokraukseen liittyvää riippuvuutta. Yrittäjän vuokratessa omistamaansa kiinteistöä hän saa vuokratuloja. Tulojen hankkimisesta aiheutuu myös kuluja kiinteistön ylläpidosta ja hoidosta, jotka hän voi vähentää verotettavaa tuloa laskiessa. Kun saaduista vuokratuloista vähennetään tulojen hankkimisesta aiheutuneet kulut, jää verotettava tulo. Verotettava tulo verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaisesti. Verojen maksamisen jälkeen jäävä osuus on vapaasti yrittäjän käytettävissä hänen haluamallaan tavalla.

Verovelvollisen, joka harjoittaa vuokraustoimintaa tai sijoitustoimintaa, jota ei pidetä elinkeinotoimintana ja kirjanpitovelvollisena on täytettävä ilmoitusvelvollisuuteensa pitämällä muistiinpanoja. Muistiinpanoista tulee ilmetä verotuksessa tarvittavat tiedot eriteltyinä. Muistiinpanojen tulee perustua tositteisiin, jotka tulee säilyttää kuusi vuotta verovuoden päättymisestä. (Laki verotusmenettelystä 1558/1995 2:12§.) Kirjanpitovelvollisena pidetään liike- ja ammattitoimintaa harjoittavaa henkilöä (Kirjanpitolaki 1336/1997 1:1 §).

## 2.2 Kiinteistö ja kirjanpito elinkeinotoimintaa harjoittavassa yhtiössä

Elinkeinotoimintaa harjoittavana yhtiönä tutkimuksessa pidetään yhtiötä, jonka harjoittama elinkeinotoiminta verotetaan elinkeinoverolain mukaisesti.

Elinkeinotoiminnan harjoittaminen muodostaa elinkeinotoiminnan tulolähteen ja elinkeinotoiminnalle on määritelty muun muassa seuraavia tunnusmerkkejä: voiton tavoittelu, itsenäisyys, toiminnan suunnitelmallisuus ja jatkuvuus, taloudellisen riskin mahdollisuus sekä ulospäin suuntautuminen (Elinkeinoverotus 2012, 32). Tässä tutkimuksessa asiaa tutkitaan osakeyhtiön näkökulmasta, koska tutkimuksen case-yrityksen yhtiönmuoto on osakeyhtiö. Muu mahdollinen elinkeinotoimintaa harjoittava yhtiö olisi muun muassa kaupparekisteriin merkitty osuuskunta (Verohallinto 2014c).

Päätöksenteon hierarkia on elinkeinotoimintaa harjoittavalla osakeyhtiöllä vastaava kuin itsenäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä. Päätöksenteosta ja sen hierarkiasta kerrotaan tarkemmin luvussa 2.4 Päätöksenteko kiinteistöosakeyhtiössä ja tavanomaisessa osakeyhtiössä.

Kirjanpitovelvollisuudesta säädetään kirjanpitolaissa, jonka mukaan kirjanpitovelvollisia ovat aina osakeyhtiöt (KPL 1336/1997 1:1§).

Kirjanpitovelvollisen tulee laatia jokaiselta yhtiön tilikaudelta tilinpäätös (Leppiniemi & Leppiniemi 2009, 20).

Osakeyhtiöiden ollessa aina kirjanpitovelvollisia ei kiinteistön omistaminen elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön kautta lisää velvoitteita. Kirjanpidosta tulee pystyä tarvittaessa erittelemään kiinteistön vuokrauksesta saadut tulot ja siihen kohdistuneet menot. Erityisen tärkeää tämä on huomioida, kun kiinteistöstä yli 50 prosenttia on vuokrattuna ulkopuolisille, jolloin kiinteistön katsotaan kuuluvan henkilökohtaiseen tulolähteeseen. (Elinkeinoverotus 2012, 34.)

Kirjanpidossa käytetään termiä poisto. Poistolla käyttöomaisuuden hyödykkeen, kuten esimerkiksi rakennusten hankintameno, kirjataan sen taloudellisena vaikutusaikana kuluksi. Poistojen tarkoituksena Mannerin ja Suulamon (2010, 64) mukaan on vastata kyseisen käyttöomaisuusesineen kulumista tilikauden aikana, ja yhtiöiden tulee tehdä poistot poistosuunnitelman mukaisesti. Myrskyn ja Malmgrénin (2014, 254) mukaan poistot eivät vastaa hyödykkeen kulumista vaan

poistojen tarkoituksena on kuvata hyödykkeen tulontuottamiskyvyn heikentymistä. Poistojen määrään sovelletaan usein etenkin pienemmissä yhtiöissä elinkeinoverolain mukaan hyväksyttyjä enimmäispoistoja (Manner & Suulamo 2010, 64). Verotuksessa tehtäviin poistojen määriin tulee vastaava poisto tehdä myös kirjanpidossa ja yleisesti poistosuunnitelma mitoitetaan elinkeinoverolain enimmäispoistojen mukaisesti (Myrsky & Linnakangas 2006, 59). Yleisimmät poistojen enimmäismäärät ovat seuraavia vuonna 2014:

- 4 % asuin- ja toimistorakennukset
- 7 % varasto-, tehdas-, työpaja ja myymälärakennukset
- 20 % polttoainesäiliöt ja muut metallista tai vastaavasta rakennetut varasto- ja muut rakennelmat
- 25 % lämpökeskuksen koneet ja laitteet, ilmanvaihto- ja ilmastointilaitteet (Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968, 30–34 §).

Poistojen määrä lasketaan hyödykkeen hankintamenon menojäännöksestä, jolloin poistojen määrä pienenee vuosittain. Poistojen määrä pienenee, koska poiston määrää ei lasketa alkuperäisestä hankintahinnasta. Menojäännöksessä alkuperäisestä hankintahinnasta vähennetään aikaisempien vuosien poistot.(Myrsky & Malmgrén 2014, 260). Poistojen laskemista on havainnollistettu alla olevassa taulukossa 1.

TAULUKKO 1. Poistojen laskeminen hankintamenon menojäännöksestä.

	Vuosi 1	Vuosi 2
Hankintameno/menojäännös	10 000 €	9 300 €
Poisto 7 % menojäännöksestä	700 €	651 €
Menojäännös	9 300 €	8 649 €

Taulukossa 1 on esimerkiksi laskettu poistot kahdelta vuodelta. Tässä esimerkissä kyseessä on tehdasrakennus, josta voi tehdä 7 %:n suuruisen poiston.

Ensimmäisen vuoden poisto lasketaan hyödykkeen hankintahinnasta. Poiston

määrä on 7 % hankintahinnasta, jolloin se on 700 euroa. Menojäännös eli tulevan vuoden poistopohjaksi jää 9 300 euroa, kun hankintahinnasta vähennetään tehty poisto. Toisena vuonna poisto lasketaan vastaavasti samoin periaattein kuin ensimmäisenä vuotena, mutta poiston määrä lasketaan edellisen vuoden menojäännöksestä.

### 2.3 Kiinteistöosakeyhtiö

Kiinteistöosakeyhtiönä pidetään tutkimuksessa osakeyhtiötä, joka harjoittaa kiinteistön vuokrausta ja hallintaa. Osakkeenomistajat käyttävät tilojaan omistamiensa elinkeinotoimintaa harjoittavien yhtiöiden toimitiloina ja vuokraavat lisäksi osaa tiloista muille elinkeinotoimintaa harjoittaville yrityksille ja yrittäjille.

Tutkimuksessa keskitytään niin kutsuttuun tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön, johon sovelletaan osakeyhtiölakia. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön lisäksi on olemassa keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, mihin sovelletaan ensisijaisesti asunto-osakeyhtiölakia. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeenomistajan omistamat osakkeet oikeuttavat hallinnoimaan tiettyä osaa rakennuksesta tai yhtiön omistamasta kiinteistöstä (Patentti- ja rekisterihallitus 2014).

Olennoisimpana erona Kasso (2010a, 2) pitää tavallisen ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön välillä, että vuokraustilanteessa tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä päätöksen vuokraamisesta tekee kiinteistöosakeyhtiö, joka saa vuokrasopimuksen mukaisen vuokratulon. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä päätöksen vuokraamisesta tekee osakkeenomistaja, joka saa vuokratuoton itselleen.

Kiinteistöosakeyhtiöksi nimitetään osakeyhtiötä, jonka toiminnan tarkoituksena on kiinteistön tai kiinteistöjen omistaminen eikä kiinteistön omistamisen lisäksi ole muuta varsinaista tarkoitusta (Kasso 2010a, 1). Kiinteistöosakeyhtiö on omistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy rekisteröitymisellä kaupparekisteriin. (Osakeyhtiölaki 624/2006 1:2§)

Tässä luvussa on käsitelty kirjanpidon ja tilintarkastuksen liittyviä asioita kiinteistöosakeyhtiön näkökulmasta. Kiinteistöosakeyhtiön ja elinkeinotoimintaa

harjoittavan yhtiön kirjanpitoon koskevat samat säännökset. Kirjanpitoon liittyviä poistoja käsiteltiin luvussa 2.2 Kiinteistö ja kirjanpito elinkeinotoimintaa harjoittavassa yhtiössä. Tässä luvussa poistojen tarkoitusta ja periaatetta ei ole käsitelty uudelleen, mutta on haluttu huomioida että myös kiinteistöosakeyhtiön tulee tehdä suunnitelman mukaiset poistot kuten elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön.

Kirjanpitovelvollisuudesta säädetään kirjanpitolaissa, jonka mukaan kirjanpitovelvollisia ovat aina osakeyhtiöt (KPL 1336/1997 1:1§). Kiinteistöosakeyhtiö on kirjanpitovelvollinen sen oikeudellisen luonteen perusteella (Manner & Suulamo 2010, 24).

Kirjanpitolain mukaan kirjanpitovelvollisen on pidettävä kahdenkertaista kirjanpitoa (KPL 1336/1997 1:2 §). Kahdenkertaisessa kirjanpidossa kirjanpidon viennit eli tapahtumat viedään kahdelle tilille. Viennit viedään toisen tilin veloitus- ja toisen tilin hyvityspuolelle. Kirjanpidon tilin voidaan ajateltavan kaksipuolisena laskelmana, jonka vasenta puolta kutsutaan veloituspuooleksi ja oikeaa puolta hyvityspuooleksi. Veloituspuoolesta käytetään yleisesti nimityksiä Debet tai Per. Hyvityspuolella nimityksenä ovat vastaavasti Kredit ja An. (Manner & Suulamo 2010, 24–25) Alla olevassa esimerkissä yhtiön pankkitilille on maksettu hoitovastiketta seuraavasti:

Pankkitili	Hoitovastikkeet
3 000 €	3 000 €

Yllä olevassa esimerkissä pankkitilille on saapunut 3 000 euroa, joka kirjataan pankkitilin Debet- tai Per-puolelle ja vastatilinä olevan hoitovastikkeet tilille 3 000 euroa kirjataan Kredit- tai An-puolelle. Kirjanpidossa esimerkki voidaan ilmaista Per Pankkitili 3 000 euroa ja An Hoitovastikkeet 3 000 euroa.

Kiinteistöosakeyhtiön tulee tehdä kirjanpidossa suunnitelman mukaiset poistot hyvää kirjanpitotapaa ohjaavan kirjanpitolautakunnan kannanoton mukaan kuten elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön (Manner & Suulamo 2010, 64). Niin kutsuttu tavallinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa näiltä osin keskinäisestä

kiinteistöosakeyhtiöstä, joka soveltaa asunto-osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiölakia soveltavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ei ole vakiintuneen käytännön mukaan ole velvollinen tekemään suunnitelman mukaisia poistoja. (Elinkeinoverotus 2012, 244.)

Kiinteistöosakeyhtiön velvollisuudesta suorittaa tilintarkastus säädetään tilintarkastuslaissa. Tilintarkastuslain 2:4 §:n (459/2007) mukaan yhteisössä on valittava tilintarkastaja ja suoritettava tilintarkastus, jollei muualla toisin säädetä. Yhteisössä tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta, jos päättyneellä ja sitä edeltävällä tilikaudella on ylittynyt enintään yksi seuraavista rajoista:

- taseen loppusumma yli 100 000 euroa
- liikevaihto tai sitä vastaava tuotto yli 200 000 euroa
- henkilöstöä keskimäärin yli kolme henkilöä. (Tilintarkastuslaki 459/2007, 2:4 §.)

Yhtiötä perustettaessa tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta, mikäli on todennäköistä, että yhtiöllä on perusteet tilintarkastajan valitsematta jättämiselle. Tilintarkastajan valintaan liittyvät rajat ovat voimassa myös elinkeinotoimintaa harjoittavan osakeyhtiön kohdalla, koska asiaa säätelee sama laki.

Tilintarkastajana voi toimia ainoastaan hyväksytty tilintarkastaja. Hyväksyttyjä tilintarkastajia ovat HTM- tai KHT-tutkinnon suorittaneet luonnolliset henkilöt. (Koski & Sillanpää 2014b.)

## 2.4 Päätöksenteko kiinteistöosakeyhtiössä ja tavanomaisessa osakeyhtiössä

Päätöksenteko tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä ja elinkeinotoimintaa harjoittavassa osakeyhtiössä ovat samanlaisia. Tässä luvussa on käsitelty osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön hallintoelimiä. Osakeyhtiön hallintoelimet voidaan jakaa tavanomaisesti yhtiökokoukseen, hallitukseen sekä toimitusjohtajaan. Hallintoneuvostot ovat myös mahdollisia, mutta pienemmissä yhtiöissä harvinaisia eikä hallintoneuvostoa käsitellä tässä opinnäytetyössä. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 64–66.)



#### 2.4.1 Yhtiökokous

Yhtiökokous käyttää yhtiön ylintä päätäntävaltaa. Yhtiökokouksessa käsitellään usein osakeyhtiön pakottavien säännösten ja yhtiöjärjestyksen määräämistä asioista. (Koski & Sillanpää 2014a.) Osakeyhtiöissä on mahdollista keventää yhtiön hallintoa jättämällä pitämättä yhtiökokouksen. Yhtiökokouksen voi jättää pitämättä ja päättää yhtiökokoukselle kuuluvista asioista osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä. Yksimielisen päätöksen sovelletaan samoja säädöksiä kuin yhtiökokouksen pöytäkirjaan. Lisäksi päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Päätöksen tulee allekirjoittaa vähintään kaksi osakkeenomistajaa, kun yhtiössä on enemmän kuin yksi osakkeenomistaja. (Osakeyhtiölaki 624/2006 5:1 §.)

Yhtiökokouksen kautta omistajilla on mahdollisuus vaikuttaa yhtiön asioiden hoitamiseen. Yhtiökokoukset jakaantuvat varsinaisiin ja ylimääräisiin yhtiökokouksiin. Varsinainen yhtiökokous tulee pitää tilikauden päättymisestä kuuden kuukauden kuluessa. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 64.)

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on osakeyhtiölain (624/2006 5:3 §) mukaan päätettävä:

- tilinpäätöksen vahvistamisesta
- voiton käyttämisestä
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille sekä mahdolliselle toimitusjohtajalle
- yhtiöjärjestyksen mukaan muista varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista.

Osakeyhtiölaissa (624/2006) yhtiökokouksesta on säädetty 5. luvussa.

Yhtiökokouksessa toimintaa ohjaavat tietyt periaatteet. Yhtiökokouksen periaatteita ovat enemmistöperiaate, yhdenvertaisuusperiaate sekä vähemmistön suoja (Koski & Sillanpää 2014a).

Enemmistöperiaatetta käytetään yleisesti osakeyhtiössä, ellei yhtiöjärjestyksessä tästä ole toisin määrätty. Yhtiöjärjestyksellä on voitu määrätä vaadittavasta enemmistöstä tai mahdollisesti rajoitettu esimerkiksi yhden omistajan äänivaltaa

yhtiökokouksessa enintään 20 prosenttiin. Enemmistöperiaate tarkoittaa, että yhtiökokouksen päätökset ratkaistaan äänten enemmistöllä. Osakeyhtiölaissa on säädetty muun muassa yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, että muutokseen vaaditaan niin kutsuttu erityistä määräenemmistöä. Määräenemmistö esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista yhtiökokouksessa. (Koski & Sillanpää 2014a).

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan yhtiökokous ei saa tehdä sellaista päätöstä, joka tuottaa osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. Yhdenvertaisuusperiaate koskee kaikkia yhtiökokouksen päätöksentekotilanteita. Omistajien yhdenvertaisuus tarkoittaa, että samat osakkeet tuottavat muun muassa samat oikeudet sekä velvollisuudet. Yhdenvertaisuusperiaate ulottuu myös yhtiön johtoon. Periaatteen mukaan hallituksen ja toimitusjohtajan on kohdeltava tasapuolisesti kaikkia osakkaita kaikissa yhtiön ja osakkeenomistajien välisissä sopimuksissa. (Koski & Sillanpää 2014a) Sen tarkoituksena on estää esimerkiksi yhtiön johdon sopivan heille tai heidän lähipiiriinsä kuuluville henkilöille käypää arvoa suotuisimmista sopimuksista yhtiön vahingoksi.

Vähemmistön suojasta on säädetty osakeyhtiölaissa useita säännöksiä. Säännöksen tarkoituksena on estää muun muassa enemmistövallan väärinkäyttö. Vähemmistön suojaan liittyvä määrävähemmistö edellyttää kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista tai kolmasosaa kokouksessa edustetuista osakkeista. (Koski & Sillanpää 2014a.)

#### 2.4.2 Hallitus

Kiinteistöosakeyhtiön tai elinkeinotoimintaa harjoittavan osakeyhtiön omistaessa kiinteistön sen päätöksenteosta ja hallinnosta huolehtii hallitus, jonka yhtiökokous on valinnut. Hallitus voi valita toimitusjohtajan hoitamaan juoksevaa hallintoa. (Kasso 2010a, 386.)

Osakeyhtiölain 6 luvun mukaisesti yhtiöllä on oltava hallitus. Hallitukseen on valittava yhdestä viiteen jäsentä, jos yhtiöjärjestyksessä ei muuta määrätä. Hallitukseen, johon on valittu vähemmän kuin kolme jäsentä, tulee valita ainakin

yksi varajäsen. (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:1-10 §). Hallituksen jäseneksi ei voida valita henkilöä, joka on alaikäinen, konkurssissa tai jonka toimikelpoisuutta on rajattu. Lisäksi vähintään yhden jäsenen on asuttava Euroopan talousalueella, ellei rekisteriviranomainen ole myöntänyt poikkeamislupaa asiasta. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 65.)

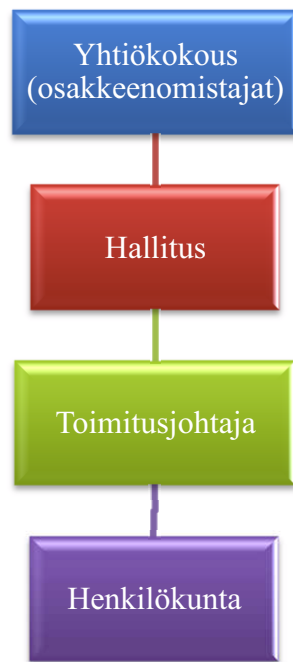
Yhtiössä, johon ei ole nimetty toimitusjohtajaa, vastaa hallitus kaikista yhtiön johtotehtävistä. Jos yhtiön hallitukseen kuuluu yksi varsinainen jäsen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana, voi hän käyttää sekä toimitusjohtajalle ja hallitukselle kuuluvaa päätös- ja edustusvaltaa. Hänen tehdessä päätöksen hallituksen ominaisuudessa on tehtyt päätökset kirjattava pöytäkirjaan. (Koski & Sillanpää 2014a.)

Hallituksen tehtävien hoitaminen perustuu niin sanottuun yleistoimivaltaan. Yleistoimivallan mukaisesti yhtiön toimintaperiaatteiden ja merkittävien investointien tekemisestä tai usean tilikauden yli ulottuvat toiminta- ja taloussuunnitelmista päättäminen kuuluu hallitukselle. (Koski & Sillanpää 2014a.)

#### 2.4.3 Toimitusjohtaja

Osakeyhtiön hallitus voi valita toimitusjohtajan, joka kattaa juoksevan eli normaalin päivittäisten asioiden hoidon hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Lisäksi toimitusjohtaja vastaa, että kirjanpito on lain mukainen ja yhtiön varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla. (Osakeyhtiölaki 624/2006 6:17 §.)

Toimitusjohtajan tehtäviin kuuluvalla juoksevalla hallinnolla tarkoitetaan yhtiön liiketoimintaan ja sen tavanomaisten asioiden johtamiseen liittyviä toimintoja. Näitä tehtäviä ovat muun muassa liiketoiminnan suunnittelu, johtaminen sekä valvonta. Lisäksi normaalien asiakas- ja hankintasopimuksen tekeminen ovat toimitusjohtajan keskeisimpiä tehtäviä. (Koski & Sillanpää 2014a.)



KUVIO 3. Kiinteistöosakeyhtiön ja elinkeinotoimintaa harjoittavan osakeyhtiön hierarkia päätöksenteossa

Kuviossa 3 on kuvattu kiinteistöosakeyhtiön ja elinkeinotoimintaa harjoittavan osakeyhtiön hierarkiaa päätöksenteossa. Yhtiön ylin päättävä elin on yhtiökokous, jossa osakkeenomistajat käyttävät valtaansa omistuksen tai äänimääränsä perusteella. Yhtiökokous valitsee hallituksen, joka huolehtii yhtiön päätöksenteosta ja hallinnosta. Hallitus voi valita ja tarvittaessa myös erottaa toimitusjohtajan, joka toimii hallituksen linjausten ja ohjeiden mukaisesti. Hallituksen tehtävänä on toimitusjohtajan esimiehenä valvoa hänen tekemiä päätöksiä, että toimitusjohtaja toimii annettujen ohjeiden mukaan sekä huolehtii hänelle annetuista tehtävistä. Jos hallitus ei valitse toimitusjohtajaa, vastaa hallitus tällöin toimitusjohtajan tehtävistä. Toimitusjohtaja vastaa lisäksi yhtiön kirjanpidosta ja varainhoidosta. Yhtiöissä on mahdollisesti henkilökuntaa ja henkilökunta toimii toimitusjohtajan ohjeiden mukaan.

## 2.5 Yhteenveto hallinnon hoidosta ja keskeisimmät erot omistusmuotojen välillä

Hallinnon hoitoa vertailtaessa on tärkeää huomioida kohteen lähtökohdat sekä asiat, joita halutaan korostaa. Opinnäytetyön tarkoituksena on ollut havainnollistaa, kuinka omistusrakenteesta johtuvat erot vaikuttavat hallinnon hoitamiseen. Lisäksi tietopohjaan on valittu sellaiset omistusrakenteet, jotka olisivat mahdollisimman relevantteja case-yrityksen tilanteessa.

Kiinteistön ollessa osana yrittäjän henkilökohtaista varallisuutta on hallinnon osuus kevyt, koska ei ole erillisiä yhtiörakenteita (Kulovaara 2012, 137). Tulojen verotukseen liittyen yrittäjällä riittää muistiinpanovelvollisuus, josta ilmenee verotuksessa tarvittavat tiedot eriteltyinä.

Elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön omistaessa kiinteistön ei kiinteistö suoraan lisää yhtiön tavanomaisia hallinnollisia tehtäviä. Erityisesti tilanteessa, jossa alle 50 prosenttia on vuokrattu ulkopuolisille, on kiinteistö ikään kuin osa tavanomaista elinkeinotoimintaa. Hallinnollinen osuus on yhtiörakenteen johdosta raskaampi kuin yrittäjän omistaessa suoraan kiinteistön.

Tavanomaisen kiinteistöosakeyhtiön ollessa oma omistajistaan erillinen oikeushenkilö lisääntyy hallinnollisten asioiden osuus. Käytännössä hallinnolliset tehtävät ovat vastaavia kuin elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön. Tavanomaisen kiinteistöosakeyhtiön etu korostuu selkeytenä, koska yhtiö ei harjoita muuta toimintaa kuin kiinteistöjen omistusta sekä vuokraamista.



KUVIO 4. Osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön hallinnon vuosikello (HTM-yhteisö Tilintarkastustoimisto Auditor Oy)

Kuviossa 4 on kuvattu osakeyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön vuosikelloa. Vuosikellossa on hallinnollisten asioiden ajoittuminen tilikauden aikana, kun yhtiön tilikausi on kalenterikausi. Vuosikellon voidaan katsoa alkavan tilinpäätöksen valmistelusta, jolloin yhtiön tilannetta arvioidaan ja voidaan tarvittaessa reagoida loppu tilikauden tapahtumiin. Tilikauden päätyttyä tilinpäätös tehdään ja sen tulee valmistua neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Veroilmoitus tulee jättää myös neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Tilinpäätöksen valmistumisen jälkeen yhtiön tulee pitää yhtiökokous, jossa käsitellään osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä säädetyt asiat. Yhtiökokous tulee pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

### 3 KIINTEISTÖN TULOJEN VEROTUS

Kiinteistöstä saatavien tulojen verotusta tarkastellaan tässä luvussa.

Tarkasteltavana ovat omistusrakenteet, joissa kiinteistö on osana yrittäjän henkilökohtaista varallisuutta, kiinteistön omistaa elinkeinotoimintaa harjoittava yhtiö sekä kiinteistön ollessa itsenäinen kiinteistöosakeyhtiö.

#### 3.1 Kiinteistö osana yrittäjän henkilökohtaista varallisuutta

Luonnollisen henkilön saamat vuokratulot ovat pääomatuloa (Myrsky & Rabinä 2010, 74–75). Pääomatulo on veronalaista tuloa, jota syntyy varallisuudesta kertyneestä tulosta. Pääomatulo voi olla luonteeltaan jatkuvaa tai kertaluonteista. Jatkovaa tuloa ovat muun muassa vuokratulot eli tulot, jotka toistuvat säännöllisesti, perustuen esimerkiksi vuokrasopimukseen. Kertaluonteinen pääomatulo perustuu arvonnousuun, joka realisoituu myynnin yhteydessä luovutusvoittona. (Myrsky & Rabinä 2010, 63.)

Pääomatulot verotetaan tuloverolain mukaan ja vuonna 2014 veroprosentti on 30 % ja yli 40 000 euron pääomatuloista veroprosentti on 32 % (Verohallinto, 2014a).

Kiinteistöjen laajaakaan vuokraustoimintaa ei oikeuskäytännössä ole katsottu elinkeinotoiminnaksi, vaan vuokraustoiminnan on katsottu kuuluvan henkilökohtaisen tulon tulolähteeseen, johon sovelletaan tuloverolain säännöksiä. Elinkeinoveroa uudistettaessa 1960-luvulla on hallituksen esityksissä ja niitä edeltäneissä komiteamietinnöissä todettu, että laajamittaisesti harjoitettuna vuokraustoimintaan pidettäisiin elinkeinotoimintana. Lain uudistamisen yhteydessä näitä asioita ei tuotu lakiin ja sääntelyn puuttuessa korkein hallinto-oikeus teki päinvastaisen tulkinnan. (Kulovaara 2013, 25–26.)

### 3.1.1 Tulojen veronalaisuus

Saadut vuokratulot katsotaan tyypillisesti pääomatuloiksi eikä niihin Niskakankaan (2014) mukaan liity merkittäviä tulkintaongelmia vero-oikeudellisesti. Vuokratulojen verotusta ei ole säännelty tuloverolain 32 §:n lisäksi muualla.

*Veronalaista pääomatuloa on, siten kuin siitä jäljempänä tarkemmin säädetään, omaisuuden tuotto, omaisuuden luovutuksesta saatu voitto ja muu sellainen tulo, jota varallisuuden voidaan katsoa kerryttäneen. Pääomatuloa on muun ohessa korkotulo, osinkotulo siten kuin 33 a–33 d §:ssä säädetään, vuokratulo, voitto-osuus, henkivakuutuksen tuotto, metsätalouden pääomatulo, maa-aineksista saadut tulot ja luovutusvoitto. (Tuloverolaki 1535/1992, 32 §)*

Edellä mainittu tuloverolain 32 §:ää ei kuitenkaan sovelleta elinkeinotoiminnan tai maatalouden tulolähteeseen kuuluvien vuokratulojen verotukseen (Andersson & Linnakangas 2006, 150). Yrittäjän omistaessa kiinteistön omistus ei muodosta elinkeinotoiminnan tai maatalouden tulolähdettä.

### 3.1.2 Vuokratulosta tehtäviä vähennyksiä

Kiinteistöä vuokranantajan vuokratuloista voidaan vähentää niiden hankkimisesta ja säilyttämisestä aiheutuneet menot (Tuloverolaki 1535/1992, 54:1 §).

Tavanomaisimpia vähennettäviä menoja ovat kiinteistön hoidosta aiheutuneita hoitokuluja kuten kiinteistönhoitokulut, vakuutusmaksut, kiinteistövero sekä mahdollisesti kiinteistöön tehtävistä vuosikorjauksista syntyneet menot. (Myrsky & Rabinä 2010, 76.)





KUVIO 5. Vuokratulo ja siitä tehtävät vähennykset yrittäjän omistaessa kiinteistön

Kuviossa 5 on kuvattu kiinteistöstä saatavien vuokratulojen verotusta yrittäjän omistaessa kiinteistön suoraan. Yrittäjä voi vähentää kiinteistöstä saamistaan vuokratuloista tulohankkimismenot. Tulohankkimismenoina voidaan pitää muun muassa kiinteistön lämmitys-, hoito- ja vuosikorjauskuluja sekä vakuutuksia ja kiinteistövero. Yrittäjä voi verotettavaa tuloa laskiessa tehdä verotuksessa poistoja kiinteistöstä. Kiinteistöstä tehtäviin poistoihin sovelletaan samoja prosenttimääriä kuin edellä luvussa 2.2 (Kiinteistö ja kirjanpito elinkeinotoimintaa harjoittavassa yhtiössä) on mainittu.

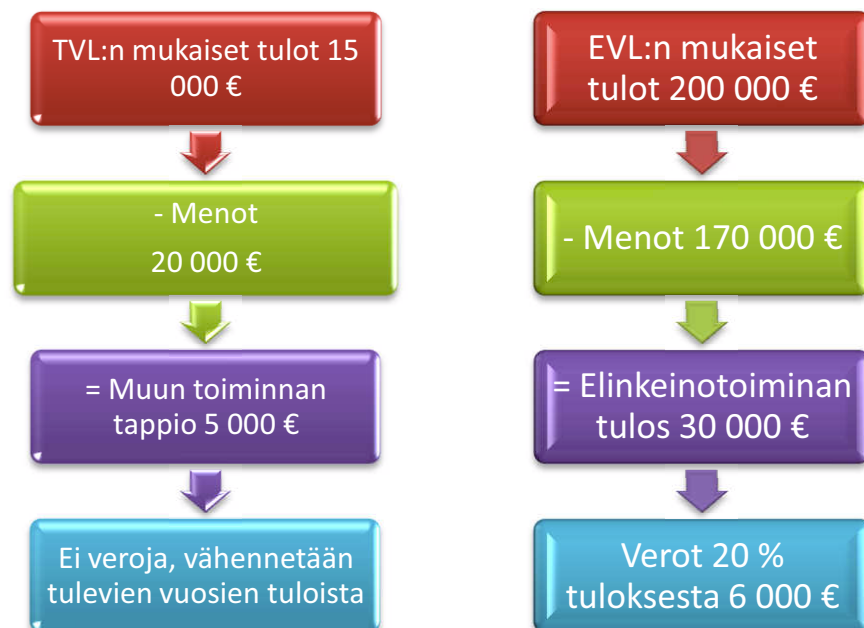
### 3.2 Kiinteistö elinkeinotoimintaa harjoittavassa yhtiössä

Tässä luvussa käsitellään kiinteistöä, jonka elinkeinotoimintaa harjoittava yhtiö omistaa. Luvussa tarkastellaan tulolähdejaon merkitystä ja kuinka tämä on hyvä huomioida. Lisäksi asiaa tarkastellaan tuloverotuksen osalta, kun kiinteistöstä yli 50 prosenttia on vuokrattu yhtiön ulkopuolelle. Tuloverotuksessa huomioidaan tilanne, jossa yhtiö käyttää kiinteistöä pääosin omaan elinkeinotoimintaansa.

### 3.2.1 Tulolähdejaon merkitys

Yrityksen verotettava tulos voi muodostua kolmesta tulolähteestä. Tulolähteitä ovat elinkeinotoiminnan tulolähde, joka määräytyy lain elinkeinotulon verottamisesta (EVL), maatalouden tulolähteen tulot maatilatuloverolain (MVL) ja muun toiminnan eli henkilökohtaiset tulot tuloverolain (TVL) mukaan. (Elinkeinoverotus 2012, 29.)

Verotuksessa kiinteistötulolähteitä ei ole ja kiinteistöt luetaan elinkeinotoiminnan, maatalouden tai muun toiminnan tulolähteeseen käyttötarkoituksen mukaan. Tulolähdejaossa tärkeintä on verotettavaa tuloa laskiessa tulojen ja menojen kohdistaminen oikeaan tulolähteeseen. Tulot ja menot lasketaan tulolähteittäin ja toiseen tulolähteeseen kuuluvia menoja ei voida vähentää toisesta tulolähteestä. Verotuksessa verotettava tulos tai tappio vahvistetaan tulolähteittäin. Mahdolliset tulolähteen tappiot vähennetään tulevien vuosien saman tulolähteen tuloista. (Elinkeinoverotus 2012, 29.)



KUVIO 6. Tuloista saatavat verotettavat tulot lasketaan tulolähteittäin

Yllä olevassa kuviossa 6. havainnollistetaan tilannetta, jonka mukaan eri tulolähteiden menoja ja tuloja eikä tulolähteiden tappiota voida vähentää toisen tulolähteen voitollisesta tuloksesta.

Kaikkien tulolähteiden ollessa voitollisia ja tilanteessa, jossa käyttämättömiä vahvistettuja tappioita ei ole, lasketaan tulolähteiden tulokset yhteen ja verotetaan yhteisöverokannalla (Kulovaara 2013, 19). Kulovaara (2013, 20) pitää ongelmallisena tiukkaa tulolähdesidonnaisuutta, joka voi aiheuttaa ongelmia maksuvalmiuden ja jatkuvuuden kannalta, jossa toinen tulolähde tuottaa voittoa toisen tulolähteen tuottaessa tappiota. Tilanteessa yhtiö kuitenkin joutuu maksamaan verot positiivisen tulolähteen tuloksesta ja tappiollisen tulolähteen tappio vahvistetaan käytettäväksi tulevien vuosien positiivisesta tuloksesta.



KUVIO 7. Toisen tulolähteen tappiota ei voida vähentää voitollisen tulolähteen tulosta

Kuvio 7 havainnollistaa kuvion 6 tilannetta, jossa toisen tulolähteen ollessa voitollinen ei toisen tappiollinen tulolähde vaikuta voitollisen tulolähteen maksamiin veroihin. Kuviossa 6 muun toiminnan eli henkilökohtaisen tulolähteen tappio on 5 000 euroa ja elinkeinotoiminnan tulolähteen tulo 30 000 euroa positiivinen. Nykyisen tulolähdesidonnaisuuden mukaan muun toiminnan tappio ei vähennä elinkeinotoiminnan verotettavaa tuloa, jolloin se vähentäisi myös yhtiön maksamaa yhteisöveron määrää.

Tulolähdejaon merkitystä tulevaisuudessa pohditaan ja pääministeri Jyrki Kataisen hallitusohjelman (2011, 13) mukaan elinkeinoverotuksen uudistamisen yhteydessä selvitetään tulolähdejaon poistamisen mahdollisuudet.

### 3.2.2 Tiloista pääosa vuokrattu ulkopuoliselle

Kiinteistöstä jossa yli puolet on muussa kuin yhtiön liiketoiminnan käytössä katsotaan kiinteistö henkilökohtaisten tulojen tulolähteeseen. Kiinteistöt arvioidaan vuosittain mihin tulolähteeseen nämä kuuluvat, jolloin on mahdollista että kiinteistöt kuuluvat toisena vuotena henkilökohtaisen tulojen tulolähteeseen ja kun tiloista alle 50 % on vuokrattu ulkopuolisille katsotaan kiinteistö elinkeinotoiminnan tulolähteeseen. (Elinkeinoverotus 2012, 34.) Kiinteistöstä saatavien tuloverolain mukaan verotettavien tulojen verotuksesta on käsitelty tarkemmin luvussa 3.3. Kiinteistöosakeyhtiö.

### 3.2.3 Tilat pääosin omassa käytössä

Elinkeinotoimintaa harjoittavan yrityksen käytössä oleva kiinteistö, jota käytetään pääosin elinkeinotoiminnassa suoraan tai välillisesti, luetaan elinkeinotoiminnan tulolähteeseen:

*Jos kiinteistöä käytetään yksinomaan tai pääasiallisesti elinkeinotoimintaa välittömästi tai välillisesti edistäviin tarkoituksiin, kuten tehdas-, työpaja-, liike- tai hallintotarkoituksiin taikka henkilökunnan asumis- tai sosiaalitarkoituksiin, kiinteistö kuuluu elinkeinotoiminnan tulolähteeseen (Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968, 53§).*

Kiinteistö kuuluu elinkeinotoiminnan tulolähteeseen, kun yli puolta kiinteistöä käytetään elinkeinotoiminnassa (Elinkeinoverotus 2012, 240). Pääsääntöisesti kiinteistön rakennusten ollessa kyseessä muodostaa lattiapinta-ala mitan, onko tiloista yli 50 prosenttia elinkeinotoiminnan käytössä. Niiden rakennusten osalta, jotka sisältävät sekä matalia että korkeita tiloja, ratkaisu Andersson, Ilkkala & Penttilän (2009, 697) mukaan tehtäneen kuutiotilavuuden mukaan. Kiinteistön kuuluessa elinkeinotoiminnan tulolähteeseen ei verotuksessa tarvitse kiinteistöä huomioida erikseen.



KUVIO 8. Yrityksen verotus, kun kiinteistöä käytetään omassa käytössä

Kuviossa 8 on havainnollistettu elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön verotusta. Tilanteessa yhtiö harjoittaa elinkeinotoimintaa ja käyttää omistamaansa kiinteistöä yli 50 prosenttia omassa toiminnassaan. Yhtiön käyttäessä kiinteistön tiloista yli puolta kiinteistöstä saadut vuokratulot ovat osa elinkeinotoiminnan muita tuottoja.

### 3.3 Kiinteistöosakeyhtiö

Kiinteistöosakeyhtiöiden ei katsota harjoittavan elinkeinotoimintaa, vaikka kiinteistöjen vuokraus olisi laajamittaista (Elinkeinoverotus 2012, 237).

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön voidaan katsoa harjoittavan elinkeinotoimintaa kuitenkin sellaisessa tilanteessa, jossa kiinteistöosakeyhtiön kiinteistöt ovat konserniyhtiöiden käytössä (Elinkeinoverotus 2012, 242). Tilanteet, jolloin tavallisen kiinteistöosakeyhtiön katsottaisiin harjoittavan elinkeinotoimintaa, liittyvät pääosin suuriin yrityksiin. Tällöin yhtiö on voinut keskittää

elinkeinotoiminnassaan käyttämät kiinteistöt omaan kiinteistöosakeyhtiöön ja omistaa kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Kiinteistöosakeyhtiöiden verotettava tulo verotetaan pääsääntöisesti tuloverolain säännösten mukaisesti (Myrsky & Linnakangas 2006, 74).

Tässä luvussa käsitellyt asiat soveltuvat vastaavansisältöisinä myös elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön omistaessa kiinteistön. Asioita ei ole erikseen mainittu elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön kohdalla, mutta elinkeinotoimintaa harjoittavan osakeyhtiön ja tavallisen kiinteistöosakeyhtiön kirjanpitoon ja verotuksessa tehtäviin vähennyksiin sovelletaan samoja säännöksiä.

Kiinteistöosakeyhtiön rakennettuun kiinteistön hankintameno eli ostohinta jakaantuu kolmeen erilaiseen omaisuuteen. Näiden erilaisten omaisuuksien verokohtelu on erilainen. Kiinteistöön kohdistuvasta maapohjan osuudesta ei voida tehdä poistoja vuosittain, vaan maapohjan myynnin yhteydessä saadaan siitä vähentää maapohjan hankintameno. Tilanteessa, jossa kiinteistöä ei myydä, maapohjan hankintamenoa ei tällöin kirjata kiinteistöosakeyhtiön kuluksi lainkaan. (Elinkeinoverotus 2012, 239.)

### 3.4 Tuloverotuksen yhteenveto

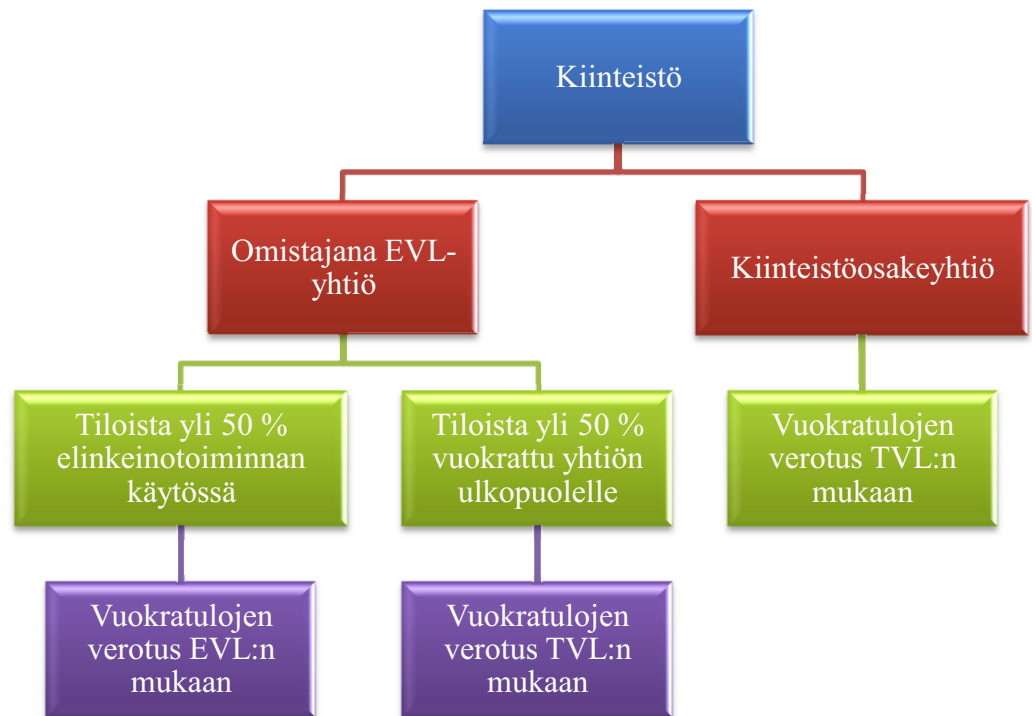
Yrittäjän eli luonnollisen henkilön omistaessa kiinteistön suoraan ja vuokratessa sitä verotetaan tulo muun toiminnan eli henkilökohtaisen tulolähteen tulona tuloverolain säännösten mukaisesti. Tuloverolain mukaisesti verotetut tulot ovat yrittäjän käytettävissä hänen haluamallaan tavalla. Kuviossa 9 on kuvattu vuokratulojen verotusta yrittäjän omistaessa kiinteistön suoraan. Yrittäjä saa vuokraamansa kiinteistön vuokratulot käyttöönsä ja hän huolehtii kiinteistön kustannuksista.



KUVIO 9. Vuokratulojen verotus yrittäjän omistaessa kiinteistön suoraan

Elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön omistaessa kiinteistön tulojen verottamisen näkökulmasta ratkaisevaa on, kuinka suuri osa kiinteistöstä on yhtiön elinkeinotoiminnan käytössä. Kun kiinteistön tiloja on yhtiön elinkeinotoiminnan käytössä yli 50 %, verotetaan vuokrauksesta saadut tulot elinkeinoverolain mukaisesti ja saadut vuokratulot katsotaan osaksi yhtiön elinkeinotoiminnan tulolähteen tuloja.

Elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön omistaessa kiinteistön, jota se vuokraa yli 50 % tiloista, muodostaa vuokratulot muun toiminnan eli henkilökohtaisen tulolähteen verotuksessa. Henkilökohtaisen tulolähteen tulo verotetaan tuloverolain mukaisesti.



KUVIO 10. Kiinteistön vuokratulojen verotus osakeyhtiön omistaessa kiinteistön

Kuviossa 10 on kuvattu kiinteistöstä saatavien vuokratulojen verotus, kun kiinteistön omistajana on EVL-yhtiö eli elinkeinotoimintaa harjoittava osakeyhtiö tai niin kutsuttu tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Kuvion mukaisesti EVL-yhtiön omistaessa kiinteistön verotetaan kiinteistöstä saadut vuokratulot EVL:n tai TVL:n mukaan. Vuokratulot verotetaan EVL:n mukaisesti, kun yhtiö käyttää kiinteistöstä yli 50 prosenttia omaan elinkeinotoimintaansa. Tuloverolain eli TVL:n mukaan kiinteistöstä saadut vuokratulot verotetaan, kun kiinteistöstä yli 50 prosenttia on vuokrattu yhtiön ulkopuolisille yrityksille.



#### 4 CASE: YRITYS X OY

Opinnäyteyön Yritys X Oy on suomalainen yhtiö, joka työllistää alle 10 henkilöä. Yhtiön harjoittaa toimintaansa maaseudulla, jonka päätoimialana ei ole kiinteistön vuokraus. Tutkimuksen kohteena olevasta kiinteistöstä on järjestetty vuonna 2013 tarjouskilpailu. Yhtiö voitti tarjouskilpailun kiinteistöstä ja kiinteistön kauppa tehtiin vuonna 2013 omistusoikeuden siirtyessä yhtiölle 2014.

Tässä luvussa käsitellään sitä, kuinka case-yrityksen hankkiman kiinteistön omistus olisi tarkoituksenmukaisin toteuttaa. Tilanteessa huomioidaan kiinteistön omistusrakenteen luonteen mukainen juoksevan hallinnon hoitaminen sekä kiinteistöstä saatavien vuokratulojen tuloverotus.

##### 4.1 Kiinteistön nykytila

Yhtiön ostaessa kiinteistön oli pääosa tiloista oli vuokrattu. Kiinteistöä aikaisemmin vuokranneet ovat jatkaneet nykyisen omistajan vuokralaisina kiinteistössä. Kaikki kiinteistössä olevat vuokralaiset ovat elinkeinotoimintaa harjoittavia, joten yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.



KUVIO 11. Yhtiö X Oy:n kustannuspaikkajaottelu

Yllä oleva kuvio 11 havainnollistaa yhtiön rakennetta kirjanpidon kustannuspaikkajaottelun avulla. Yhtiössä on käytössä kustannuspaikat, joista yhden kustannuspaikan muodostaa tutkimuksessa mukana oleva kiinteistö. Kustannuspaikkajaottelun perusteella kirjanpidosta voidaan selvittää kiinteistöstä saatavat tulot ja aiheutuneet hoitokulut.

Kiinteistö käsittää noin 6.900 m<sup>2</sup> kokoisen tontin, jolla on kolme teollisuus- ja varastorakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1.300 m<sup>2</sup> ja rakennukset on rakennettu 1980-luvulla. Kiinteistöihin ei ole suoritettu perusparannuksia lukuun ottamatta katon kunnostusta aikaisemman omistajan toimesta. (Kiinteistöverotuspäätös kiinteistöstä 2014.)

#### 4.2 Kiinteistön tulevaisuuden näkymät

Yhtiön tarkoituksena on suorittaa kiinteistöön huomattavia investointeja kiinteistön hankintahintaan nähden. Kiinteistöön liittyvät investoinnit kohdistuvat lämmitysmuodon vaihtoon sekä muutoksiin, joiden avulla kiinteistö soveltuu nykyistä paremmin yhtiön omaan käyttöön sekä vuokrattavaksi ulkopuolisille. Lisäksi yhtiö harkitsee osaan rakennuksista peruskorjauksia, koska kyseiset tilat eivät ole ilman korjaustoimia vuokrauskuntoisia.

Yrittäjän mukaan tilat mahdollistavat monipuolisen toiminnan ja tarkoituksena on tehdä muutostöitä, joiden avulla kiinteistön vuokrattavuus paranee. Muutostöiden jälkeen on jokaiselle vuokralle tarjottavalle tilalle oma sisäänkäynti. Kiinteistön nykyinen vuokrataso on erittäin maltillinen. Maltillisen vuokratason johdosta yhtiö seuraa tarkasti kiinteistöstä aiheutuvia kustannuksia, jotta yhtiö saa katettua vuokratuloilla kiinteistön ylläpitokustannukset.

#### 4.3 Omistusmuodon valinta

Omistusmuodon valintaan vaikuttavat useat eri tekijät. Kiinteistön omistajien näkemyksillä ja mieltymyksillä on usein huomattavan suuri painoarvo valittuun omistusrakenteeseen.

Hallinnon tehtävät ja tuloverotus huomioiden vaihtoehdoista hallinnollisesti kevyin on tilanne, jossa yrittäjä omistaa kiinteistön suoraan osana henkilökohtaista varallisuuttaan. Kiinteistön hallintoa yrittäjän omistaessa suoraan käsiteltiin tarkemmin luvussa 2.1 Kiinteistö osana yrittäjän henkilökohtaista varallisuutta.

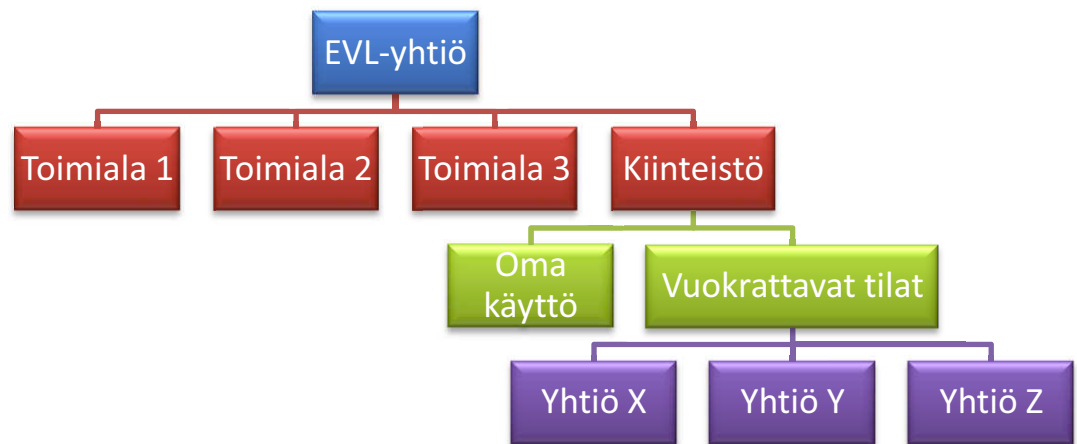
Kiinteistön omistusrakenteena selkein vaihtoehto on perustaa kiinteistöosakeyhtiö. Tällöin kiinteistöosakeyhtiö on oma erillinen yksikkö ja juridinen oikeushenkilö. Kiinteistöosakeyhtiön voidaan todeta olevan erinomainen vaihtoehto tilanteessa, jossa yli 50 prosenttia vuokrataan kiinteistön omistavan yhtiön ulkopuolelle. Toiminnan ollessa laajaa ja sisältäessä useita kiinteistöjä nousee kiinteistöosakeyhtiön selkeys esille. Case-yrityksen kohdalla yhden kiinteistökokonaisuuden yhteydessä tämä hyöty ei ole vielä huomattava. Lisäksi tulee huomioida että kiinteistöosakeyhtiön hallinto aiheuttaa kuluja, jotka pienessä kiinteistöosakeyhtiössä voivat olla suuria saatuaan hyötyyn nähden. Tuloverotus huomioiden kiinteistöosakeyhtiö verotetaan tuloverolain mukaisesti (Myrsky & Linnakangas 2006, 74). Kiinteistöosakeyhtiössä ei tällöin muodostu useaa tulolähdettä, mikä on toivottavaa selkeyden kannalta.

Vasta perustetun kiinteistöosakeyhtiön täytyisi saada investointeihin lisärahoitusta, elleivät yhtiötä perustettaessa osakkeenomistajat sijoita yhtiöön huomattavasti pääomaa. Investoinnit kiinteistöön toiminnan alkuvaiheessa rasittavat kiinteistöosakeyhtiön kannattavuutta, joka lisää omanpääoman tarvetta. Kiinteistöosakeyhtiön rahoituksen lisäksi hallinnon kustannukset nousivat hyvin herkästi suhteettoman suuriksi, koska alueen vuokrataso on alhainen. Selkein hyöty kiinteistöosakeyhtiössä on selkeys, mutta siitä saatava hyöty on kyseenalainen yhden omistajan tilanteessa.

Elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön omistamana kiinteistön hallinto ja tuloverotus ovat selkeimpiä tilanteissa, jossa kiinteistöstä yli puolet on yhtiön omassa elinkeinotoiminnan käytössä. Saatavat vuokratulot verotetaan tällöin elinkeinoverolain mukaan (Elinkeinoverotus 2012, 240). Edellä mainittu tilanne ei tuota hallinnollisesti lisätehtäviä, koska kiinteistön katsotaan olevan osa yrityksen toimintaa.

Nykytilanteessa kiinteistön omistaa elinkeinotoimintaa harjoittava yhtiö. Yhtiön omassa käytössä on alle 50 prosenttia kiinteistöstä. Yhtiön vuokratessa tiloja pääosin ulkopuolisille tulee tilanne huomioida tuloverotuksen osalta, josta on tarkemmin seuraavassa luvussa. Hallinnollisia tehtäviä nykyinen omistusrakenne ei lisää yhtiölle.

Nykyisessä tilanteessa kiinteistön omistusrakenne sopii kiinteistön omistamiseen hyvin. Kun kiinteistöön suoritetaan huomattavia investointeja hankintahintaansa nähden, sisältävät tehtävät investoinnit tietyn riskin. Omistavan yhtiön vahva rahoitus- ja tase-asema mahdollistaa tarvittavat investoinnit tarvittaessa pääosin yhtiön omarahoituksena, mikä pienentää rahoitusriskiä



KUVIO 12. Yhtiö X Oy:n nykyinen rakenne

Elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön nykytilannetta on kuvattu yllä olevassa kuviossa 12. Elinkeinotoimintaa yhtiö harjoittaa useilla toimialoilla, jotka huomioidaan myös kirjanpidossa omana kustannuspaikkanaan. Kiinteistö muodostaa oman yksikön, joka jakautuu yhtiön omaan käyttöön sekä vuokrattaviin tiloihin. Kiinteistön vuokrattavat tilat jakautuvat lisäksi usealle yhtiölle.

#### 4.4 Tuloverotus ja sen huomioiminen

Yrittäjän omistaessa suoraan kiinteistön ja hänen vuorattaessa sitä eteenpäin verotetaan kiinteistöstä saatu vuokratulo pääomatulona tuloverolain mukaisesti. Saadusta vuokratulosta voidaan vähentää tulonhankkimiskustannuksina muun muassa kiinteistön hoitokulut, kiinteistövero sekä vuosikorjauskustannukset. Lisäksi yrittäjä voi tehdä verotuksessa kiinteistön hankintamenon menojäännöksestä poistoja.

Kiinteistöstä pääosa on vuokrattu ulkopuolisille elinkeinonharjoittajille, jolloin tuloverotuksessa on huomioitava että kiinteistöstä saatavat vuokratulot verotetaan tuloverolain mukaisesti. Kiinteistöjen vuokratulojen verotus tuloverolain mukaan lisää yhtiölle uuden tulolähteen elinkeinotoiminnan tulolähteen lisäksi. (Myrsky & Linnakangas 2006, 74). Tuloverotukseen liittyen yhtiön tulee jatkossa täyttää yksi veroilmoitus lisää.



KUVIO 13. Yhtiö X Oy:n kiinteistöstä saamat vuokratulot muodostavat verotuksessa oman tulolähteen

Yllä olevassa kuviossa 13 on kuvattu yhtiön nykytilannetta verotuksen tulolähdejaon näkökulmasta. Yhtiön elinkeinotoiminta muodostaa oman elinkeinotoiminnan tulolähteen. Elinkeinotoiminnan tuloista voidaan verotettavaa tuloa laskiessa vähentää tulon hankkimisesta aiheutuneet kulut, jonka jälkeen jäljelle jää elinkeinotoiminnan verotettava tulo. Kiinteistön vuokrauksesta saatavat vuokratulot lisäävät yhtiölle uuden muun toiminnan eli henkilökohtaisen tulolähteen. Case-yrityksen kohdalla henkilökohtaisen tulolähteen tuloja ovat kiinteistön vuokratulot, josta yhtiö voi vähentää niiden hankinnasta aiheutuneet kulut ja näin saadaan henkilökohtaisen tulolähteen verotettava tulo. Vuokratulojen hankinnasta aiheutuvia kuluja on muun muassa kiinteistön lämmityskulut, vakuutukset ja kiinteistöverot.

Kiinteistöosaakeyhtiön vuokratulot verotettaisiin henkilökohtaisen tulolähteen mukaan eli tuloverolain mukaisesti.

#### 4.5 Johtopäätökset

Nykytilanteessa elinkeinotoimintaa harjoittava yhtiö omistaa kiinteistön, jota yhtiö vuokraa myös ulkopuolisille elinkeinotoimintaa harjoittaville yrityksille. Vaihtoehtoiset omistusrakenteet ovat yrittäjän omistaessa kiinteistön suoraan, jota hän vuokraisi suoraan ulkopuolisille vuokralaisille sekä omistamansa elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön käyttöön. Lisäksi asiaa tarkasteltiin tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön näkökulmasta, missä kiinteistön hallintaan perustettaisiin oma kiinteistöosaakeyhtiö.

Kiinteistön omistus elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön kautta on case-yrityksen nykytilanteessa perusteltua. Case-yritys investoi kiinteistön hankintahintaan nähden huomattavasti muun muassa kiinteistön lämmitysjärjestelmään. Lisäksi yhtiön tekee kiinteistöön muutostöitä, joiden avulla kiinteistö soveltuu paremmin vuokrauskäyttöön sekä yhtiön omaan elinkeinotoimintaan. Muutostöiden ja investointien rahoitus on joustavampaa, kun yhtiö on toiminut kauemmin ja toiminta sisältää myös elinkeinotoimintaa. Valittu omistusmuoto lisää yhtiölle yhden tulolähteen, mutta muutoin kiinteistön omistaminen ei lisää hallinnollisia velvoitteita.

Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön omistaessa kiinteistön olisi hallinnon rakenne selkein. Lisäksi tilanteessa, jossa yli 50 prosenttia on vuokrattu ulkopuolisille, kiinteistöstä saatavat vuokratulot verotetaan, joka tapauksessa muun toiminnan eli henkilökohtaisen tulolähteen mukaan. Vuokratulot verotettaisiin henkilökohtaisen tulolähteen tulona vaikka kiinteistön omistaisi elinkeinotoimintaa harjoittava yhtiö. Yhden kiinteistön hallintaan perustetun kiinteistöosaakeyhtiön hallinto olisi tutkituista vaihtoehdoista raskain ja hallinnon hoidon kulut nousisivat suhteellisen korkeiksi.

## 5 YHTEENVETO

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on ollut havainnollistaa, mitä asioita kiinteistön omistusrakennetta mietittäessä olisi hyvä ottaa huomioon ja kuinka eri omistusmuodot eroavat toisistaan hallinnon sekä tuloverotuksen osalta.

Opinnäytetyön tietoperusta koostui kahdesta luvusta. Tietoperustan rakentaminen aloitettiin tutustumalla eri omistusrakenteisiin hallinnon hoitamisen näkökulmasta. Työn toisessa luvussa käsiteltiin, kuinka omistusmuodot eroavat toisistaan hallinnon hoidossa. Toinen opinnäytetyön tietoperusta koski tuloverotusta, jossa keskityttiin kiinteistöstä saatavien tulojen tuloverotukseen. Kiinteistöstä saatavien tulojen verotuksessa on eroavaisuuksia omistusmuodosta ja vuokrattavien tilojen määrästä johtuen. Luvussa käsiteltiin muun muassa tulolähdejaon vaikutukset ja kuinka tulolähdejako tulisi huomioida eri tilanteissa.

Opinnäytetyössä saatiin vastaukset tutkimuskysymyksiin. Päättökysymyksiä oli kaksi:

- Mikä on tarkoituksenmukaisin omistusmuoto kiinteistön hallintaan case-yrityksessä?
- Miten kiinteistön vuokratulot verotetaan eri tilanteissa?

Opinnäytetyössä kiinnitettiin huomiota päättökysymysten lisäksi kysymykseen:

- Mitä vaatimuksia vuokratulojen verotus käytännössä tarkoittaa elinkeinotoimintaa harjoittavassa yhtiössä, jossa pääosa tiloista on vuokrattu?

Opinnäytetyön aikana case-yrityksen ostaman kiinteistön tulevaisuuden näkymät tarkentuivat. Lisäksi tarkentuivat toimet, jotka case-yritys aloittaa ostamassaan kiinteistössä. Case-yritys osti voitti vuonna 2013 tarjouskilpailun kiinteistöstä, joka siirtyi yhtiön omistukseen ja hallintaan 2014. Kiinteistön tilat olivat kauppahetkellä vuokrattuina ja tiloissa ovat jatkaneet samat vuokralaiset. Ostamaansa kiinteistöön yhtiö tekee huomattavia investointeja kiinteistön

hankintahintaan nähden sekä tekee muutostöitä, joiden avulla kiinteistö soveltuu paremmin vuokrattavaksi.

Kiinteistön omistaa nykytilanteessa elinkeinotoimintaa harjoittava yhtiö. Kiinteistöstä yli 50 % on vuokrattu ulkopuolisille yrityksille, jolloin kiinteistöstä saatavista vuokratuloista muodostuu case-yritykselle oma muun toiminnan eli henkilökohtaisen tulon tulolähde. Uuden tulolähteen muodostuminen on tärkeä huomioida muun muassa verotuksessa, johon yhtiön tulee täyttää yksi veroilmoitus lisää.

Opinnäytetyön tekeminen oli mielenkiintoista ja opettavaista. Tietoperustaan perehtyessä on hyvä pitäytyä tutkimussuunnitelman rajauksessa. Kiinteistöjen hallintoa ja verotusta voidaan tarkastella hyvin erilaisista näkökulmista. Eri asioiden painoarvo vaihtelee näkökulman mukaan. Tässä työssä on lähtökohtana ollut löytää case-yritykselle tarkoituksenmukaisin omistusmuoto.

Tutkimuksen luotettavuutta arvioitaessa on hyvä huomioida, että tutkimuksen tietopohjassa on käytelty runsaasti alan kirjallisuutta, jolloin tekijän näkökulman mukaan väärinkäsitysten riski tietopohjan rakentamisessa on ollut vähäistä. Case-osuudesta tulee huomioida opinnäytetyön lähtökohdat, missä tutkittiin kyseisen yrityksen näkökulmasta kiinteistön omistamisen vaihtoehtoja. Tekijän osallistuessa case-osuuden havaintojen keräämiseen on mahdollista, että tekijän objektiivisuus voi vaarantua. Tekijän näkökulman mukaan tarkempi tieto kiinteistön kuulumisesta kokonaisuuteen sekä elinkeinotoimintaa harjoittavan yhtiön tuntemus edesauttoivat opinnäytetyössä ottamaan huomioon asioita, jotka yrittäjä koki tarpeellisena.

Eräänä jatkotutkimusaiheena voisi olla arvonnäköveron huomioimista erilaisissa omistusrakenteissa. Jatkotutkimuksessa olisi hyvä huomioida tilanteet, joissa rakennusta peruskorjataan ja tehdään huomattavia investointeja.

Arvonnäköverotuksen palautusvastuu investointeihin liittyen olisi mielenkiintoista huomioida sekä kuinka palautusvastuu käyttäytyy, jos omistusrakenne muuttuu tai osa vuokratuista tiloista vuokrataan esimerkiksi yhdistykselle, joka ei harjoita elinkeinotoimintaa vuokraamassaan kiinteistössä.



## LÄHTEET

### Painetut lähteet

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2013. Kiinteistöyhtiön perustaminen Hallinto ja kirjanpito 3. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Andersson, E., Ilkkala, J. & Penttilä, S. 2009. Elinkeinoverolain kommentaari 12. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Elinkeinoverotus 2012. Engblom, A., Holla, J., Järvinen, J., Kellas, S., Lampinen, A., Lepistö, M., Nuotio, V-P., Paronen, V., Rautajuuri, A-L., Sandelin, E., Torkkel, T. & Äimä, K. 2012. KPMG ja Edita Publishing Oy.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 1988. Teemahaastattelu. Yliopistopaino.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2000. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

Kasso, M. 2010a. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kasso, M. 2010b. Asunto- ja kiinteistönosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Kiinteistöveropäätös kiinteistöstä 2014. Yritys X Oy

Kulovaara, V. 2013. Liiketoimintaa vai ei? EVL:n ja TVL:n rajanvetokriteerit pk-yrityksissä. Porvoo: Edita Publishing Oy.

Leppiniemi, J. & Leppiniemi, R. 2009. Hyvä tilinpäätöskäytäntö. 6. uudistettu painos. Helsinki: WSOYpro Oy.

Manner, K. & Suulamo, A. 2010. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 9 painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Myrsky, M. & Linnakangas, E. 2006. Elinkeinotulon verotus. Helsinki: Talentum.

Myrsky, M. & Malmgrén, M. 2014. Elinkeinotulon verotus. 4. uudistettu painos. Helsinki: Talentum.

Myrsky, M. & Rabinä, T. 2010. Henkilökohtaisen tulon verotus. Helsinki: Talentum.

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum.

Elektroniset lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>

HTM-yhteisö Tilintarkastustoimisto Auditor Oy. Osakeyhtiön tilinpäätöksen aikataulu [viitattu 19.4.2014]. Saatavissa:

[http://www.auditar.fi/images/osakeyhtion\\_vuosikello.pdf](http://www.auditar.fi/images/osakeyhtion_vuosikello.pdf)

Katainen, J. 2011. Pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelma[viitattu 23.1.2014] . Valtioneuvosto. Saatavissa:

<http://valtioneuvosto.fi/hallitus/hallitusohjelma/pdf/fi.pdf>

Kirjanpitolaki 1336/1997. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>

Koski, P. & Sillanpää, M. J. 2014a. Yhtiöoikeus. Osakeyhtiön johto. E-kirja [viitattu 24.4.2014]. Saatavissa:

[http://fokus.sanomapro.fi/aineistot.phkk.fi/teos/DADBGXGTBF#kohta:6.\(\(20\)OS AKEYHTI\(\(d6\)N\(\(20\)JOHTO\(\(20](http://fokus.sanomapro.fi/aineistot.phkk.fi/teos/DADBGXGTBF#kohta:6.((20)OS AKEYHTI((d6)N((20)JOHTO((20)

Koski, P. & Sillanpää, M. J. 2014b. Yhtiöoikeus. Yhtiökokous E-kirja [viitattu 24.4.2014]. Saatavissa:

[http://fokus.sanomapro.fi/aineistot.phkk.fi/teos/DADBGXGTBF#kohta:7.\(\(20\)YHTI\(\(d6\)KOKOUS\(\(20](http://fokus.sanomapro.fi/aineistot.phkk.fi/teos/DADBGXGTBF#kohta:7.((20)YHTI((d6)KOKOUS((20)

Laki elinkeinotulon verottamisesta 360/1968. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360>

Laki verotusmenettelystä 1558/1995. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19951558>

Maanmittaus. 2012. Maanmittauksen vuositilastoja [viitattu 16.3.2014].

Maanmittauslaitos. Saatavissa:

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml\\_maanmittaus-2012\\_nettiin.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/mml_maanmittaus-2012_nettiin.pdf)

Niskakangas, H. 2014. Henkilöverotus Vuokratulot. E-kirja [viitattu 27.3.2014].

Saatavissa <http://fokus.sanomapro.fi.aineistot.phkk.fi/teos/JACBGXGTBF>

Osakeyhtiölaki 624/2006. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>

Patentti- ja rekisterihallitus. 2014. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö [viitattu 16.3.2014]. Saatavissa:

<http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/useinkysytyt/kiinteistoyhtio.html>

Rakli ry. 2012. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos [viitattu 1.5.2014].

Saatavissa: [http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan\\_sanasto2.pdf](http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistoliiketoiminnan_sanasto2.pdf)

Suomen yrittäjät. 2013. Yritystilastot [viitattu 1.5.2014]. Saatavissa:

<http://www.yrittajat.fi/File/5732d042-a41b-48ae-9bb1-302f9f852238/yrittajyystilasto2013.pdf>

Tikka, K., Nykänen, O., Juusela, J & Viitala, T. 2014. Yritysverotus I-II. E-kirja [viitattu 28.3.2014]. Saatavissa:

[http://fokus.sanomapro.fi.aineistot.phkk.fi/teos/FADBGXGTBF#kohta:YRITYSV-EROTUS\(\(20\)I\(\(2013\)II\(\(20](http://fokus.sanomapro.fi.aineistot.phkk.fi/teos/FADBGXGTBF#kohta:YRITYSV-EROTUS((20)I((2013)II((20)

Tilastokeskus. 2014. Toimialaluokitus 2008 [viitattu 16.3.2014]. Saatavissa

<http://tilastokeskus.fi/meta/luokitukset/toimiala/001-2008/68209.html>

Tilintarkastuslaki 459/2007. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070459>

Tuloverolaki 1535/1992 Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>

Verohallinto. 2014a. Vuokratulot [viitattu 20.2.2014]. Saatavissa:

<http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot>

Verohallinto. 2014b. Verohallinnon yhtenäistämisohteet vuodelta 2013  
toimitettavaa verotusta varten [viitattu 20.2.2014]. Saatavissa:

[http://www.vero.fi/fi/FI/Syventavat\\_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Verohallinnon\\_yhtenaistamisohjeet\\_vuodel\(30837\)](http://www.vero.fi/fi/FI/Syventavat_veroohjeet/Elinkeinoverotus/Verohallinnon_yhtenaistamisohjeet_vuodel(30837))

Verohallinto. 2014c. Tuloverotus - osakeyhtiö ja osuuskunta [viitattu 16.3.2014].

Saatavissa: <http://www.vero.fi/fi->

[FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio\\_ja\\_osuuskunta/Tuloverotus](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Tuloverotus)